



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 568 448	1 568 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 568 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		80 373	55 708
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		973 786	780 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 060 016</b>	<b>842 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 432</b>	<b>726 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 460	1 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 460</b>	<b>1 094</b>
Annen finanskostnad		316 258	350 061
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 258</b>	<b>350 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-312 798</b>	<b>-348 967</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 634	377 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		114 203	120 059
Sum varige driftsmidler		8 397 814	8 403 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		8 423 672	8 403 670
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			14 433
Sum fordringer		0	14 433
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		683 266	864 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		683 266	864 665
Sum omløpsmidler		683 266	879 098
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 555 534	2 751 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 555 534</b>	<b>-2 751 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 553 134</b>	<b>-2 748 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 557 279	10 776 338
Øvrig langsiktig gjeld		1 024 330	998 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 581 609</b>	<b>11 774 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 581 609</b>	<b>11 774 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 401	188 723
Leverandørgjeld		73 655	65 823
Skyldige offentlige avgifter		297	
Annen kortsiktig gjeld		2 109	2 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 463</b>	<b>256 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 660 072</b>	<b>12 031 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359012

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Åvd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 568 448	1 568 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 568 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		80 373	55 708
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		973 786	780 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 060 016</b>	<b>842 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 432</b>	<b>726 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 460	1 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 460</b>	<b>1 094</b>
Annen finanskostnad		316 258	350 061
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 258</b>	<b>350 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-312 798</b>	<b>-348 967</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 634	377 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		114 203	120 059
Sum varige driftsmidler		8 397 814	8 403 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		8 423 672	8 403 670
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			14 433
Sum fordringer		0	14 433
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		683 266	864 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		683 266	864 665
Sum omløpsmidler		683 266	879 098
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 555 534	2 751 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 555 534</b>	<b>-2 751 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 553 134</b>	<b>-2 748 769</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 557 279	10 776 338
Øvrig langsiktig gjeld	1 024 330	998 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 581 609</b>	<b>11 774 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 581 609</b>	<b>11 774 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 401	188 723
Leverandørgjeld	73 655	65 823
Skyldige offentlige avgifter	297	
Annen kortsiktig gjeld	2 109	2 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>78 463</b>	<b>256 599</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 660 072</b>	<b>12 031 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

3569 Ridehusgaten 2 Borettslag





## Til andelseierne i Ridehusgaten 2 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 9. mars 2023 kl. 18.00 på Cafè Cicignon.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ridehusgaten 2 Borettslag  
avholdes torsdag 9. mars 2023 kl. kl. 18.00 på Cafè Cicignon.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital/reduksjon udekket tap.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 16.02.2023  
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg    Svenn-Håvard Grønvik    May Britt Berge Nilsson    Tone Marie Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jon Salberg	Ridehusgata 2C
Styremedlem	Svenn-Håvard Grønvik	Ridehusgata 2 D
Styremedlem	May Britt Berge Nilsson	Ridehusgata 2 A
Styremedlem	Tone Marie Olsen	Ridehusgata 2 C
Varamedlem	Maria Darlèn S Eriksen	Ridehusgata 2 B
Varamedlem	Trond Halvorsrød	Ridehusgata 2 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jon Salberg Ridehusgata 2C

Varadelegert

#### Valgkomiteen

Grete Øren Ridehusgata 2 A  
Jeanett Hansen (fratrådt) Ridehusgata 2 B

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Ridehusgaten 2 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952357271, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 998

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ridehusgaten 2 Borettslag har 1 ansatt.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

- Det har i 2022 vært ekstra fokus på HMS og bedring av Brannsikkerheten i gården. De fleste av forholdene etter vernerunden høsten 2021 er utbedret og standarden i gården er nå bra.

Vi bor i en bygård fra 1937. Bygningen er i hovedsak oppført i betong og tilfredstiller kravene i Teknisk forskrift til Plan og bygningsloven 1997 (TEK).

For å bedre sikkerheten for beboere i gården er følgende tiltak vedtatt:

- Brannsikring av kjeller og trappeoppganger  
Dette medfører innsetting av ståldører mot tekniske rom og vaskekjellere samt mot hver trappeoppgang. Pr. i dag kan et branntilløp i kjeller/vaskekjeller/trappeoppgang medføre røykdannelse til alle trappeoppganger pga at hele kjelleren er åpen.
- Det vil også bli installert dørlukkere på samtlige inngangsdører til leiligheten fra trappeoppgang.
- Arbeidet vil bli utført 1. kvartal 2023
  
- Hovedsaken for 2022 er fravikelsen som fant sted i slutten av september.

Styret har dessverre måtte øke husleien etter at utgiftene til energi har mer enn doblet seg gjennom året.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold og energi/fyring..

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital(udekket tap). Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring/HMS.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Ridehusgaten 2 Borettslag har lån i OBOS Banken. Lån har flytende rente, og en total løpetid på 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 5% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 100 % økning av egen kategori for fyring i fellekostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 2 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Ridehusgaten 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ridehusgaten 2 Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>622 500</b>	<b>645 485</b>	<b>622 500</b>	<b>604 803</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		195 634	377 115	411 500	-214 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 856	5 856	6 000	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 774 064	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-10 993 123	-405 956	-419 000	-178 000
Innsk. øremerk. bankkto		-128	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-17 697</b>	<b>-22 985</b>	<b>-1 500</b>	<b>-386 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>604 803</b>	<b>622 499</b>	<b>621 000</b>	<b>218 003</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		683 266	879 098		
Kortsiktig gjeld		-78 463	-256 599		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>604 803</b>	<b>622 499</b>		



## RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 568 448	1 568 448	1 568 000	1 722 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 568 448</b>	<b>1 568 000</b>	<b>1 722 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-29 373	-7 208	-45 000	-45 700
Styrehonorar	4	-51 000	-48 500	-48 500	-53 000
Avskrivninger	14	-5 856	-5 856	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-66 520	-64 900	-66 500	-69 800
Konsulenthonorar	6	-49 792	-7 013	-6 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-103 941	-44 329	-66 500	-475 000
Forsikringer		-49 921	-46 887	-49 000	-55 000
Kommunale avgifter	8	-205 490	-178 242	-196 000	-208 000
Energi/fyring	9	-336 808	-298 468	-240 000	-329 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 471	-119 230	-122 000	-131 000
Andre driftskostnader	10	-26 293	-13 058	-16 200	-16 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 060 016</b>	<b>-842 366</b>	<b>-870 500</b>	<b>-1 403 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>508 432</b>	<b>726 082</b>	<b>697 500</b>	<b>318 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 460	1 094	0	0
Finanskostnader	12	-316 258	-350 061	-286 000	-533 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-312 798</b>	<b>-348 967</b>	<b>-286 000</b>	<b>-533 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>195 634</b>	<b>377 115</b>	<b>411 500</b>	<b>-214 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		195 634	377 115		



12

Ridehusgaten 2 Borettslag

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 270 967	8 270 967
Tomt		12 644	12 644
Andre varige driftsmidler	14	114 203	120 059
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 423 672</b>	<b>8 403 670</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	14 433
Driftskonto OBOS-banken		329 412	463 771
Sparekonto OBOS-banken		353 854	400 894
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>683 266</b>	<b>879 098</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 555 534	-2 751 169
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 553 134</b>	<b>-2 748 769</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 557 279	10 776 338
Borettsinnskudd	17	998 600	998 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	25 730	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 581 609</b>	<b>11 774 938</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		73 655	65 823
Skyldige offentlige avgifter	19	297	0
Påløpte renter		2 401	88 698
Påløpte avdrag		0	100 025
Annen kortsiktig gjeld	20	2 109	2 052
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 463</b>	<b>256 599</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 106 938</b>	<b>9 282 768</b>



13

Ridehusgaten 2 Borettslag

Pantstillelse	21	11 801 000	14 501 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.02.2023  
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg /s/

Svenn-Håvard Grønvik /s/

May Britt Berge Nilsson /s/

Tone Marie Olsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 414 428
Oppvarming	154 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 568 448</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 875
Påløpte feriepenger	-2 109
Arbeidsgiveravgift	-9 867
Yrkesskadeforsikring	-521
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 373</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 51 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 386, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 577
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 215
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 792</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 383
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 941</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-77 341
Kommunale avgifter	-128 149
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-205 490</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 774
Fjernvarme	-310 034
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-336 808</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Snørydding	-5 988
Andre fremmede tjenester	-9 322
Trykksaker	-1 332
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 386
Andre kontorkostnader	-896
Bankgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-2 700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 293</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 088
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 460</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-4 952
Renter og gebyr på lån i Nordea	-5 173
Renter og gebyr på lån i Nordea	-15 954
Renter og gebyr på lån i Nordea	-10 846
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-279 333
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-316 258</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	2 586 756
Tillegg 2011	25 165
Rehabilitering 1997-1999	5 659 046
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 270 967</b>

Tomten ble kjøpt i med byggingen i 1983.

Gnr.300/bnr.998

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2017	146 411
Avskrevet tidligere	-26 352
Avskrevet i år	-5 856
	114 203
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>114 203</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 856****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

340 602

Nedbetalt i år

3 659 398

0

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-10 774 064

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

216 785

-10 557 279

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-2 275 000

Nedbetalt tidligere

571 658

Nedbetalt i år

1 703 342

0

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-2 275 000

Nedbetalt tidligere

552 816

Nedbetalt i år

1 722 184

0

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-4 550 000

Nedbetalt tidligere

858 586

Nedbetalt i år

3 691 414

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 557 279****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

-998 600

**SUM BORETTSINNSKUDD****-998 600**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 730</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-297
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-297</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 109
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 109</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	998 600
Pantelån	10 557 279
<b>TOTALT</b>	<b>11 555 879</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 270 967
Tomt	12 644
<b>TOTALT</b>	<b>8 283 611</b>

**AKSJEKAPITAL**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Svenn-Håvard Grønvik                      Ridehusgata 2 D

(Leder har meldt fratreden grunnet flytting, var opprinnelig valgt til 2024)

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

May Britt Berge Nilsson                      Ridehusgata 2 A

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Ulrik Rør                                      Ridehusgata 2 A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tone Marie Olsen                              Ridehusgata 2C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Trond Halvorsrød                              Ridehusgata 2B

2. Jeanett Hansen                              Ridehusgata 2B

**D Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Svenn-Håvard Grønvik                      Ridehusgata 2 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tone Marie Olsen                              Ridehusgata 2C

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Innstilling fra styret.

I valgkomiteen for Ridehusgaten 2 Borettslag

Grete Øren /s/  
Jeanett Hansen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Rensing av ventilasjon	Utført av Kanalrens AS - kr. 48.000,-
2017 - 2017	Uteområde/hage, oppgradering.	Uteområde/hager oppgradering utført av Steinar Larsen Anleggsgartneri AS.
2011 - 2012	Rehabilitering VVS,bad, fjernvarme.	Rehabilitering av VVS for hele bygget. Nye bad i alle leilighetene. Utført av AF-Gruppen med prosjektadministrasjon fra ØPAS. Ferdigstilt i 2012. Skilt overvann og kloakk, tilknytning fjernvarme.
1998 - 1998	Fasader, vinduer, isolasjon m.m.	



3569 Ridehusgaten 2 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.